

**Andelsboligforeningen
Tomsgårdshuse**

Årsrapport for tiden 1/4 2024 - 31/3 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 28. maj 2025

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
 Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
 Årsrapport 1. april - 31. marts	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10 - 11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til resultatopgørelsen	16 - 20
Noter til balancen	21 - 24
Beregning af andelenes værdi	25 - 26
Nøgletalsskema	27 - 28



Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen "Tomsgårdshuse"

CVR-nr. 10 50 58 28

Beliggende

Frederikssundsvej 92 A - B - C - D, Frederikssundsvej 94 A - B - C - D - E - F,
Tomsgårdsvej 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 13A - B, Møntmestervej 24 - 22 - 20 - 18 - 16,
Møntmestervej 8 A - B - C - D - E - F - G - H, Møntmestervej 10 A - B - C - D - E - F - G - H - I,
Møntmestervej 12 A - B - C - D - E - F - G - H, Møntmestervej 14 A - B - C - D - E - F - G - H - I.
2400 København NV

Bestyrelse

Sofie Askjær Hass

Christina Høier

Caroline Amalie Søgaard

Haris Haznadar

Lars Serup Damsgaard

Intern revisor

Dinne Bøgested Jensen

Administration

Administration Danmark

Gammelsø 4

5000 Odense C

Revision

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Østbanegade 123

2100 København Ø



Bestyrelsens påtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2024/25 for Andelsboligforeningen Tomsgårdshuse.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

København, den 1. maj 2025

Bestyrelse:

Sofie Askjær Hass

Christina Høier

Caroline Amalie Søgaard

Haris Haznadar

Lars Serup Damsgaard

Intern revisor:

Dinne Bøgested Jensen
Intern revisor



Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Tomsgårdshuse skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2025.

Odense, den 1. maj 2025

Thomas Lyng

Administration Danmark



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tomsgårdshuse.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tomsgårdshuse for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen den 27. maj 2024 godkendte resultatbudget for 2024/25. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet - fortsat

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 1. maj 2025

CHRISTENSEN KJÆRULFF

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 15915641

Peter Steffen Clausen

Statsautoriseret revisor

MNE nr. 23492



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2024/25 for Andelsboligforeningen Tomsgårdshuse er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5. og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, der kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedrørende udlejning for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat af eventuel underskudsfræmførsel (skatteaktiv) indregnes ikke, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom er optaget til dagsværdi/valuarvurdering, udarbejdet den 31. marts 2025.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

NØGLETAL

De på side 27 - 28 anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

**RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. APRIL – 31. MARTS**

Noter		Realiseret 2024/25	Ikke revideret Budget 2024/25	Realiseret 2023/24
1	Medlemmer	16.166.482	16.000.352	15.757.438
2	Ikke medlemmer	288.479	277.500	286.043
3	Andre indtægter	647.193	519.000	601.363
4	Diverse indtægter	12.450	10.000	9.400
	Indtægter i alt	17.114.604	16.806.852	16.654.244
5	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	3.684.702	4.583.000	3.409.593
6	Renholdelse m.v.	2.394.804	2.322.000	2.343.538
7	Drift af vaskeri	989.264	250.000	553.366
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.666.525	3.100.000	1.970.862
9	Vedligeholdelse, løbende	1.601.989	1.200.000	1.023.752
10	Antenneanlæg	2.997	48.000	130.056
11	Konsulentonorar	0	0	108.915
12	Administrationsomkostninger	899.899	756.500	962.208
13	Foreningsomkostninger	283.529	263.500	221.630
14	Andre udgifter	140.503	20.000	30.509
15	Afskrivninger	37.375	37.375	37.375
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	3.083	3.100	2.960
	Udgifter i alt	11.704.670	12.583.475	10.794.764
	Resultat før renter	5.409.934	4.223.377	5.859.480
16	Finansielle indtægter	231.645	50.000	72.438
17	Finansielle udgifter	1.750.742	1.750.000	1.810.436
	Finansielle poster, netto	1.519.097	1.700.000	1.737.998
	Resultat før skat	3.890.837	2.523.377	4.121.482
18	Skat af årets resultat	0	0	0
	ÅRETS RESULTAT	3.890.837	2.523.377	4.121.482

**RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. APRIL – 31. MARTS**

Noter	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Realiseret 2023/24
Forslag til resultatdisponering			
Anvendte hensættelser:			
Større renoveringsarbejder (udskiftning af faldstammer og vandrør m.v.)	1.379.125	0	563.046
Vaskeri, vaskemaskiner	129.617	0	200.824
	<u>1.508.742</u>	<u>0</u>	<u>763.870</u>
Hensættelser:			
Fornyelse af vaskerier	0	0	65.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>65.000</u>
Betalte prioritetsafdrag	<u>4.670.579</u>	<u>4.660.000</u>	<u>4.628.999</u>
Overført restandel af årets resultat	<u>729.000</u>	<u>- 2.136.623</u>	<u>191.353</u>
DISPONERET I ALT	<u>3.890.837</u>	<u>2.523.377</u>	<u>4.121.482</u>

**BALANCE PR. 31. MARTS****AKTIVER**

Noter		<u>2025</u>	<u>2024</u>
19	Ejendommen, matr.nr. 1240, Utterslev m.fl.	559.750.000	513.014.000
20	Fejemaskine	74.751	112.126
	Materielle anlægsaktiver	<u>559.824.751</u>	<u>513.126.126</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>559.824.751</u>	<u>513.126.126</u>
	Indestående på Skattekontoen	0	202.786
	Restance boligafgift m.v.	33.390	91.573
21	Andre tilgodehavender	0	125.137
22	Vandregnskab.....	60.557	53.525
23	Forudbetalte omkostninger	810.446	1.358.285
	Tilgodehavender	<u>904.393</u>	<u>1.831.306</u>
24	Likvide beholdninger	17.691.451	16.858.739
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>18.595.844</u>	<u>18.690.045</u>
	AKTIVER I ALT	<u>578.420.595</u>	<u>531.816.171</u>

**BALANCE PR. 31. MARTS****PASSIVER**

Noter	2025	2024
Egenkapital ekskl. reservation og hensættelser		
Andelskapital	100.172	100.172
Reservefond	86.300.411	81.629.832
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	338.761.644	335.575.777
Overført resultat m.v.	- 120.902.805	- 121.631.805
Egenkapital ekskl. reservation og hensættelser	304.259.421	295.673.976
Reservation og hensættelser		
Hensættelse til imødegåelse af fald i formuen	134.610.788	91.060.655
Hensat til fornyelse af vaskerier	0	129.617
Hensat til større arbejder/renoveringer/byggesager.....	3.694.959	5.074.084
Hensat til aktivitetsudvalg	62.803	62.803
Reservation og hensættelser i alt	138.368.550	96.327.159
EGENKAPITAL I ALT	442.627.971	392.001.135
25 Prioritetsgæld	126.790.728	131.503.292
Langfristede gældsforpligtigelser	126.790.728	131.503.292
25 Prioritetsgæld.....	4.712.565	4.670.579
Mellemværende i.f.m. handler	2.125.144	0
Forudbetalt løbende boligafgift	34.068	0
26 Varmeregnskab	449.215	213.062
Fraflytterafregninger	60.147	47.629
27 Skyldige omkostninger i øvrigt	1.475.094	1.301.802
28 Vedligeholdelsestilsvær, lejere	74.252	71.169
Indbetalte deposita	71.411	2.007.503
Kortfristede gældsforpligtigelser	9.001.896	8.311.744
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	135.792.624	139.815.036
PASSIVER I ALT	578.420.595	531.816.171
29 Eventualforpligtigelser		

**EGENKAPITAL PR. 31. MARTS**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andelskapital		
Saldo 1. april	<u>100.172</u>	<u>100.172</u>
Saldo 31. marts.....	<u>100.172</u>	<u>100.172</u>
Reservefond		
Saldo 1. april	81.629.832	77.000.833
Henlagt afdrag på prioritetsgæld	<u>4.670.579</u>	<u>4.628.999</u>
Saldo 31. marts	<u>86.300.411</u>	<u>81.629.832</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo 1. april	335.575.777	328.598.620
Opskrivning til valuarvurdering pr. 31. marts	46.736.000	6.907.000
Overført til hensættelse til imødegåelse af fald i formuen	<u>- 43.550.133</u>	<u>70.157</u>
Saldo 31. marts	<u>338.761.644</u>	<u>335.575.777</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo 1. april	- 121.631.805	- 121.823.158
Overført resultat ifølge resultatdisponering	<u>729.000</u>	<u>191.353</u>
Saldo 31. marts.....	<u>- 120.902.805</u>	<u>- 121.631.805</u>
Egenkapital ekskl. reserver og hensættelser	<u>304.259.421</u>	<u>295.673.976</u>

**EGENKAPITAL PR. 31. MARTS**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reserver og hensættelser		
Hensættelse til imødegåelse af fald i formuen		
Saldo 1. april	91.060.655	91.130.812
Forøget pr. 31. marts	43.550.133	0
Nedbragt pr. 31. marts	0	- 70.157
Saldo 31. marts	<u>134.610.788</u>	<u>91.060.655</u>
Hensat til fornyelse af vaskerier		
Saldo 1. april	129.617	265.441
Anvendt til vaskemaskiner	- 129.617	- 200.824
Hensat ifølge resultatdisponering	0	65.000
Saldo 31. marts.....	<u>0</u>	<u>129.617</u>
Hensat til større arbejder (øremærket til byggesager)		
Saldo 1. april	5.074.084	5.637.130
Anvendt til rørprojekt	0	- 563.046
Anvendt til renovering af kloakker	- 1.379.125	0
Saldo 31. marts	<u>3.694.959</u>	<u>5.074.084</u>
Hensat til aktivitetsudvalg		
Saldo 1. april	62.803	62.803
Saldo 31. marts	<u>62.803</u>	<u>62.803</u>
Reserver og hensættelser i alt	<u>138.368.550</u>	<u>96.327.159</u>
Egenkapital i alt	<u>442.627.971</u>	<u>392.001.135</u>

**Noter til resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Realiseret 2023/24
1 - Medlemmer			
Boligafgift	16.127.732	15.966.852	15.723.938
Kælderrum m.v.	38.750	33.500	33.500
	16.166.482	16.000.352	15.757.438
2 - Ikke medlemmer			
Boliglejere	42.822	40.000	35.344
Erhvervslejere	337.944	337.500	342.986
Tomgang erhvervslejere	- 92.287	- 100.000	- 92.287
	288.479	277.500	286.043
3 - Andre indtægter			
Vaskeriindtægter	442.759	420.000	435.918
Opkrævet service netværk	62.452	0	62.686
Udlejning af beboerhus	72.594	30.000	34.847
Parkeringslicenser	69.388	69.000	67.912
	647.193	519.000	601.363
4 - Diverse indtægter			
Salg af nøgler, nøglebrikker, navneskilte m.v....	12.450	10.000	9.400
	12.450	10.000	9.400
5 - Skatter, afgifter og forsikringer m.v.			
Ejendomsskat/grundskyld	1.627.532	1.628.000	1.395.748
Renovation m.v.	1.442.341	1.475.000	987.765
Vandforbrug, netto	0	0	- 60.714
Forsikringer	242.586	680.000	663.122
Tab på forsikringssager.....	0	0	40.124
Elforbrug	372.243	800.000	383.548
	3.684.702	4.583.000	3.409.593

**Noter til resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Realiseret 2023/24
6 - Renholdelse m.v.			
Funktionærlønninger inkl. pension.....	1.643.240	1.550.000	1.494.293
Forskydning i feriepengeforpligtelse	11.999	0	31.918
Modtaget sygedagpengerefusion.....	- 12.235	0	0
ATP og øvrige sociale bidrag m.v.	22.196	22.000	20.615
Arbejdstøj	13.887	0	14.949
Trappevask	548.481	550.000	541.806
Containerleje og bortkørsel af affald	36.796	0	0
Vinduespolering og eksternt viceværtsservice	63.230	0	24.389
Skadedyrsbekæmpelse.....	9.938	0	40.612
Graffiti-rens	57.272	0	38.179
Tømning af loftsrum	0	0	116.625
Snerydning	0	0	18.902
Rengøringsartikler, vejsalt og lign.	0	0	1.250
Diverse	0	200.000	0
	2.394.804	2.322.000	2.343.538
7 - Drift af vaskeri			
Budgetteret.....	-	250.000	-
Sæbe, salt m.v.	79.583	0	85.157
Rengøring	20.564	0	20.314
Vaskekort, netto	0	0	3.237
Vandforbrug.....	106.307	0	0
Gasforbrug.....	96.855	0	147.746
Renovering og udskiftning maskiner	447.500	0	200.824
Etablering af online ADK	18.949	0	0
Serviceabonnementer og reparationer	219.506	0	96.088
	989.264	250.000	553.366
8 – Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Budgetteret.....	-	3.100.000	-
Etablering af nye cykelskure.....	287.400	0	0
Renovering af kloakker.....	1.379.125	0	0
TV-inspektion af kloakker	0	0	847.500
Opdatering af ECL-styring	0	0	208.816
Udskiftning af loftsdøre.....	0	0	351.500
Rørprojekt.....	0	0	563.046
	1.666.525	3.100.000	1.970.862

**Noter til resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Realiseret 2023/24
9 – Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret	-	1.200.000	-
Maler	11.625	-	5.994
Snedker og tømrer	44.163	-	71.355
Glarmester.....	28.895	-	19.525
Murer.....	17.844	-	52.500
Blikkenslager	179.107	-	148.370
Elektriker.....	44.565	-	76.434
Udbedring af vandskade	10.343	-	0
Serviceabonnementer	612.021	-	222.818
Miljøundersøgelse.....	27.210	-	0
Teknisk rådgivning	37.472	-	0
Bolignet, reparationer, batteriskift m.v.	0	-	34.527
Centralvarmeanlæg.....	231.249	-	106.221
Rensning af tagrender og nedløbsrør	25.841	-	70.362
Kloakarbejder i øvrigt	5.848	-	0
Asfalt- og flisearbejde	0	-	40.998
Cykelstativer, bord/bænke-sæt o. lign.....	79.521	-	0
Gårdanlæg og veje i øvrigt	117.511	-	62.570
Låse, nøgler og skilte, netto m.v.	16.928	-	15.554
Værktøj, småanskaffelser og øvr. vedligehold...	111.846	-	96.524
	1.601.989	1.200.000	1.023.752
10 - Antenneanlæg			
Budgetteret.....	-	710.000	-
Yousee	583.518	0	436.701
Verdens TV	0	0	188.060
Serviceaftale	0	0	79.783
	583.158	710.000	704.544
Antennebidrag	- 580.521	- 652.000	- 574.488
	2.997	48.000	130.056
11 - Konsulenthonorar			
Krüger, OBH, Schødt m.fl.	0	0	108.915
	0	0	108.915

**Noter til resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Realiseret 2023/24
12 - Administration m.v.			
Administrationshonorar, ordinært.....	549.994	550.000	594.051
Administrationshonorar, ekstra ydelser	20.625	0	0
Vand- og varmeregnskabshonorar	44.305	32.000	29.118
Valuarvurderinger	41.875	21.000	20.625
Juridisk assistance	84.141	0	95.056
Revision.....	67.000	62.000	63.000
Lovpligtigt nøgletalsskema	4.375	0	4.000
Tab på tilgodehavender i.f.m. fraflytninger	3.717	0	79.283
Gebyrer, Nets, DataLøn, bank m.fl.	40.534	35.000	38.762
Kopiering, kontorartikler, porto m.v.	43.333	45.000	38.313
Diverse	0	11.500	0
	899.899	756.500	962.208
13 - Foreningsudgifter			
Bestyrelseshonorarer	172.000	172.000	172.000
Tilbageført bestyrelseshonorar, afsat tidligere år	0	0	- 44.000
IT, telefon & internettilslutning	56.495	50.000	47.319
Møder, generalforsamlinger m.v.	16.143	20.000	15.565
Kontingent ABF og Falck	22.426	21.500	26.293
Gaver og blomster	2.767	0	4.453
Sociale aktiviteter	4.323	0	0
P-tilladelser	9.375	0	0
	283.529	263.500	221.630
14 - Andre udgifter			
Varmeregnskaber og fraflyttere m.fl.	0	0	5.111
Beboerhus, rengøring og løbende vedligehold..	512	20.000	25.398
Beboerhus, nyt lydanlæg.....	139.991	0	0
	140.503	20.000	30.509
15 - Afskrivninger			
Fejemaskine	37.375	37.375	37.375
	37.375	37.375	37.375
16 - Finansielle indtægter			
Danske Bank, driftskonti.....	102.391	0	7.473
Danske Bank, aftalekonti.....	129.254	50.000	64.965
	231.645	50.000	72.438

**Noter til resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

	Realiseret 2024/25	Ikke revideret budget 2024/25	Realiseret 2023/24
17- Finansielle udgifter			
Realkredit Danmark, 0,7896% (fra 30/12 2019)	748.415	748.000	774.956
Realkredit Danmark, 0,7896% (fra 30/12 2019)	585.327	585.000	606.084
Realkredit Danmark 1,5624% (fra 30/6 2021)	417.000	417.000	429.396
Prioritetsrenter i alt	1.750.742	1.750.000	1.810.436
 Finansielle omkostninger i alt	1.750.742	1.750.000	1.810.436
 18 - Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat	0	0	0

Den 29. november 2001 afsagde Landsskatteretten kendelse om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører.

Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder, som andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at foreningen efter den 18. maj 1994 har solgt 11 lejelejligheder og tilbagekøbt 1 andel til funktionærbolig. Pr. balancedagen har foreningen 1 usolgt lejelejlighed samt 0 funktionærlejligheder. Derudover er der 5 erhvervslejemål.

Der henvises i øvrigt til Østre Landsrets dom af 22. maj 2008.

**Noter til balance pr. 31. marts**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
19 - Ejendommen, matr.nr. 1240, Utterslev m.fl.		
Bogført værdi primo	513.014.000	506.107.000
Opskrivning til valuarvurdering	<u>46.736.000</u>	<u>6.907.000</u>
	<u>559.750.000</u>	<u>513.014.000</u>
 20 - Fejemaskine		
Anskaffelsessum.....	373.751	373.751
Afskrevet primo	- 261.625	- 224.250
Årets afskrivning, 10 % p.a. af kr. 373.751	<u>- 37.375</u>	<u>- 37.375</u>
	<u>74.751</u>	<u>112.126</u>
 21 - Andre tilgodehavender		
Udlæg energimærke	0	27.825
Tilbagebetaling fra Verdens TV	<u>0</u>	<u>97.312</u>
	<u>0</u>	<u>125.137</u>
 22 – Vandregnskab		
Å conto indbetalt	889.802	834.027
Afholdte udgifter	<u>- 950.359</u>	<u>- 887.552</u>
	<u>60.557</u>	<u>53.525</u>

**Noter til balance pr. 31. marts**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
23 - Forudbetalte omkostninger		
Københavns Kommune, ejendomsbidrag	338.500	0
Forsikring	170.906	0
DKTV A/S, serviceaftale	301.040	0
Grundskyld	0	406.883
Affaldsgebyr	0	369.952
Servicekontrakter vaskeri	0	77.922
Service Bolignet	0	316.077
Service antenneanlæg	0	76.203
Signallevering	0	111.248
	<u>810.446</u>	<u>1.358.285</u>

24 - Likvide beholdninger		
Danske Bank 3144 0170 56, Driftskonto	17.681.892	16.848.648
Danske Bank 3144 0182 57, bestyrelsens kasse	9.559	10.091
	<u>17.691.451</u>	<u>16.858.739</u>

25 - Prioritetsgæld	<u>Udløbsår</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark, 0,7896 % (Hovedstol kr. 73.718.000)	2049	2.261.092	47.250.322	62.031.962
Realkredit Danmark, 0,7896 % (Hovedstol kr. 57.654.000)	2049	1.768.374	36.953.933	48.514.484
Realkredit Danmark, 1,5624 % (Hovedstol kr. 23.312.000)	2051	641.112	17.060.259	20.956.847
(Alle lån er fastforrentede kontantlån)		<u>4.670.579</u>	<u>101.264.514</u>	<u>131.503.293</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balance:

Kortfristet del af gæld (Mindre end 1 år)	<u>4.712.565</u>	<u>4.670.579</u>
Langfristet del af gæld (Mere end 1 år)	<u>126.790.728</u>	<u>131.503.292</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>107.512.000</u>	<u>112.397.000</u>

**Noter til balance pr. 31. marts**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
26 – Varmeregnskab		
Á conto indbetalt	2.335.220	2.178.462
Afholdte udgifter	<u>- 1.886.005</u>	<u>- 1.965.400</u>
	<u>449.215</u>	<u>213.062</u>
27 – Skyldige omkostninger i øvrigt		
Trappevask og rengøring vaskeri	47.696	47.224
Øvrig vedligeholdelse m.v.	56.930	25.327
Dansk Kabel-TV / Verdens-TV / DKTV	81.649	211.871
Nortec System	86.945	7.844
El og gas	77.000	70.000
Stad Valuar	20.625	0
Kabro Brolægning	10.000	0
Best-AV A/S	139.991	0
Kvalitetsarbejde ApS	287.400	0
Quist ApS	11.250	0
City2 Clean	5.625	0
Grundskyld	406.883	0
Afsat revision	67.000	67.000
A.T.P.	2.673	2.974
A-skat og AM-bidrag	109.883	37.645
Feriepengeforpligtelse/Feriekonto	63.544	48.872
JHH Entreprenør ApS	0	441.250
Ditlevsen & Skov Installationer	0	72.394
MinALTAN A/S	0	25.000
NT Advokater	0	33.125
Byggesagsadministration, altanprojekter	0	39.276
Bestyrelseshonorar og honorar salg, rest	<u>0</u>	<u>172.000</u>
	<u>1.475.094</u>	<u>1.301.802</u>
28 - Vedligeholdelsestilsvær, ikke-medlemmer		
Saldo 1. april	71.169	68.209
Hensat i året	<u>3.083</u>	<u>2.960</u>
	<u>74.252</u>	<u>71.169</u>



Noter til balance pr. 31. marts

29 - Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er tinglyst pantebreve, stort t.kr. 70.420, t.kr. 55.075 og t.kr. 23.312 med sikkerhed i ejendommen.

Andelsboligforeningen har i forbindelse med overdragelse af boliger endvidere indgået kautionsforpligtelser for banklån, opr. max. **kr. 39.720,00**, jf. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 12.



Opgørelse af andelskronen 31. marts 2025

Beregning af andelskronen - jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra b (Valuarvurdering):

Bestyrelsen foreslår andelenes værdi fastsat til **kr. 13.800** pr. m² (samlet andelsareal 24.239 m²), gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Sidste år udgjorde den tilsvarende værdi **kr. 13.500** pr. m² (samlet andelsareal 24.239 m²).

Den bogførte egenkapital specificeres:

Egenkapital pr. 31. marts 2025	442.627.971	
Heraf udgør reservation og hensættelser i alt	- 138.368.550	
		304.259.421
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi	- 101.264.514	
Nom. restgæld	131.503.293	30.238.779
Reguleret Egenkapital pr. 31. marts 2025 til beregning af andelenes værdi	334.498.200	

Valuarvurderingen er udarbejdet med udgangspunkt i L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018, bekendtgørelse nr. 978 af 28/6 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger samt Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning af 27-09-2018 til samme bekendtgørelse.

Der er anvendt en DCF-model med en pengestrøm over 10 år, der er den længste ombygningsperiode for den typiske ejendom jf. vurderingsvejledningen dateret d. 29-06-2018. En stabil drift opnås beregningsmæssigt, når alle lejemål er moderniserede og er berettigede til at opnå leje efter BRL § 5 stk. 2. Beregningerne bygger på vurderingsvejledningens retningslinjer om moderniseringsomkostninger pr. m², der skal være 2 gange grænseværdien og en forventet maksimal leje efter BRL § 5 stk. 2.

Alle tal for perioden tilbagediskonteres til år 0 med exit value afkastprocent med tillæg af forventet inflation.



Opgørelse af andelskronen 31. marts 2025, fortsat

Valuarvurderingen er foretaget af STAD Valuar, Ejendomsmægler, Diplomvaluar & Valuar, MDE, d. 31. marts 2025. Vurderingsrapportens DCF-beregning er med en rente på 3,45 % og en inflationsrente på 2 % samt en m²-pris på kr. 22.448. Afkastprocenten er på 1,17 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Valuaren gør tillige opmærksom på, at ejendommen er særdeles prisfølsom over for en investors krav om højere afkast.

Ved anvendelsen af værdiansættelsen på kr. 559.750.000 bliver den maksimale tekniske andelsværdi kr. 18.636 pr. kvm. jf. beregning af nøgletal K3.

Til yderligere oplysning om handelsværdiberegningen af ejendommen henvises til indholdet af vurderingsrapporten.

Bestyrelsen



Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til vejledning af december 2021.
Oplysningerne er opgjort pr. 31. marts 2025.

1. Grundlæggende oplysninger om foreningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		Antal	Areal m ²
B1	Andelsboliger	399	24.238
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	59
B4	Erhvervslejemål	5	410
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	I alt	405	24.707

Fordelingstal

	BBR	Opr. indskud	Areal, anden kilde
C1	Opgørelse af andelsværdi		X
C2	Opgørelse af boligafgift		X

- D1 Foreningen er stiftet 1958.
D2 Ejendommen er opført år 1939 og 1941.

Hæftelser

- E1 Medlemmerne hæfter ifølge vedtægternes § 5 alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

	Kostpris	Valuarvurd.	Off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X	

	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020?	X

	Kr.	Kr. m ² i alt
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	559.750.000 22.656
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	138.368.550 5.601
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	24,72 %



Nøgleoplysninger og nøgletal, fortsat

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldsforpligtelse på foreningens ejendom.

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Kr. pr. m ²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ² (Marts 2025)	672

	2022/23	2023/24	2024/25
J Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	- 983	167	157

	Kr. pr. m ² andel
K1 Foreslået andelsværdi	13.801
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.835
K3 Teknisk andelsværdi	18.636

	2022/23	2023/24	2024/25
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. m ²	18	41	65
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering, forbedringer pr. m ²	1.185	80	67
M3 Vedligeholdelse i alt pr. m ²	1.203	121	132

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler	428.246.707
(Foreningen har ingen SWAP-aftaler)	

Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi 77 %

	2022/23	2023/24	2024/25
R Årets afdrag pr. m ² andel	189	191	193

Christina Høier

Navn returneret af MitId: Christina Høier
Bestyrelsesmedlem
ID: c5295766-b209-4a2f-8fce-0bcb181aacbe
IP-adresse: 62.198.134.105:50033
Dato for underskrift: 15-05-2025 07:53:22 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Haris Haznadar

Navn returneret af MitId: Haris Haznadar
Bestyrelsesmedlem
ID: 9bddf662-5e8f-4694-9072-c6c7cb294ea6
IP-adresse: 91.100.51.244:38063
Dato for underskrift: 11-05-2025 15:05:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Lars Serup Damsgaard

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: eb68ff1e-63c1-46ae-b1cc-b7fa8eea4b90
IP-adresse: 193.29.107.243:49769
Dato for underskrift: 11-05-2025 20:41:33 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Caroline Nielsen

Navn returneret af MitId: Caroline Amalie Søgaard
Næstformand
ID: fd158c79-9106-40c8-9611-2ea418f2f32c
IP-adresse: 91.100.50.161:31943
Dato for underskrift: 17-05-2025 07:48:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Sofie Askjær Hass

Navn returneret af MitId: Sofie Askjær Hass
Bestyrelsesformand
ID: 18ee10d6-8174-4329-8c10-2321ee768cca
IP-adresse: 77.241.128.229:9865
Dato for underskrift: 14-05-2025 17:51:26 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Dinne Bøgested Jensen

Navn returneret af MitId: Dinne Bøgested Jensen
Kritisk revisor
ID: 1637e6fd-18e2-4833-bd82-0302374c6017
IP-adresse: 37.96.127.203:3292
Dato for underskrift: 21-05-2025 09:40:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Thomas Worsaae Lyng

Navn returneret af MitId: Thomas Worsaae Lyng
Administrator
ID: 5c720509-f2e1-4626-bfb2-e48b8b4ab863
IP-adresse: 80.162.65.15:50558
Dato for underskrift: 09-05-2025 17:58:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Peter Steffen Clausen

Navn returneret af MitId: Peter Steffen Schnedler Clausen
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff
ID: 0f2575ca-be26-4503-a2fb-7d4d373d2528
IP-adresse: 87.49.42.222:2445
Dato for underskrift: 21-05-2025 10:00:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

